

# Bienvenue à Champbouquet



aménagement de trois gîtes ruraux

*Le Grenier à Grains, L'Etable et son Grenier à Paille, L'Ecurie*

Martine de Anta  
Champbouquet - 72320 Saint Maixent  
Tél-fax : 02.43.71.92.46  
Mobile : 06.12.76.10.73  
e-mail : deanta@wanadoo.fr



Stage long 8 semaines  
du 14 janvier au 22 mars 2002

*Merci à tous,*

*à mon mari  
qui a supporté mes huit semaines d'absence  
et qui a largement contribué à la réalisation de ce dossier*

*aux propriétaires de structures, anciens du COFRAT,  
qui nous ont reçus chez eux, pour une semaine ou pour une heure,  
et qui n'ont jamais été avares d'informations  
quelles que soient les questions que nous leur avons posées*

*aux intervenants pendant le stage,  
pour le temps qu'ils nous ont consacré,  
et l'intérêt qu'ils ont porté à notre démarche*

*à nos formatrices, Céline et Barbara,  
souvent malmenées par un groupe de stagiaires en folie,  
mais qui n'ont jamais baissé les bras pour nous faire partager leurs connaissances*

*aux quelques stagiaires qui resteront, je l'espère, des amis,  
pour les bons moments "hors heures de cours" passés ensemble,  
et pour les avis et conseils qui m'ont permis d'affiner mon projet*

*sans oublier Jean-Claude Rieucaud, père de mon gendre,  
qui a peint le tableau illustrant la couverture de ce rapport*

# SOMMAIRE

Réflexion préalable : Tout commence par un coup de cœur.....	4
<b>EN BREF</b> .....	5
Qui suis-je ? .....	5
Quel projet me tient à cœur ? .....	5
Quelles motivations m'ont guidée ? .....	5
Que puis-je tirer de mon expérience professionnelle ? .....	5
Sur quels atouts personnels puis-je compter ? .....	5
Mes parcours .....	6
<i>Besoin d'air</i> .....	7
<i>L'esprit de famille</i> .....	7
<i>Un p'tit coin de paradis</i> .....	7
<i>Tourner la page</i> .....	8
<i>L'avenir est à nous</i> .....	8
 Etat des lieux : Petit à petit, la séduction opère.....	9
<b>EN BREF</b> .....	10
Panorama touristique.....	10
<i>Le bonheur est au bout du pré</i> .....	11
<i>Le plaisir comme fil conducteur</i> .....	11
<i>En Sarthe, chaque 24 heures compte plus qu'ailleurs</i> .....	12
<i>La région aux dix mille offres</i> .....	12
<i>Tourisme vert à la française</i> .....	13
<i>Les atouts de Champbouquet</i> .....	13
 Montage du projet : Il n'y a pas de passion sans partage.....	16
<b>EN BREF</b> .....	17
Le Projet en tête .....	17
L'existant.....	17
Les bâtiments aménageables.....	17
<i>Suivez le guide</i> .....	19
<i>Chez nous, vous serez chez vous</i> .....	20
<i>Les moyens d'un accueil personnalisé</i> .....	21
<i>Le nerf de la guerre</i> .....	21
<i>Côté pub</i> .....	24
 Réalisation du projet : Quand la citrouille devient carrosse .....	25
<b>EN BREF</b> .....	26
Et pourquoi pas dans un an et un jour ? .....	26
<i>Du sur mesure</i> .....	27
<i>Les partenaires jouent les bonnes fées</i> .....	27
<i>Le compte à rebours a commencé</i> .....	28
 Conclusion : L'essayer c'est l'adopter.....	29
<i>Au pied du mur</i> .....	30
 ANNEXES .....	31

Réflexion préalable :

**Tout commence par un coup de coeur...**

## EN BREF

### Qui suis-je ?

Martine de Anta - 50 ans - Française  
Mariée à Stéphane – 46 ans - Français  
Chambouquet - 72320 Saint Maixent  
☎ 02.43.71.92.46 - mobile : 06.12.76.10.73  
e-mail : deanta@wanadoo.fr

### Quel projet me tient à coeur ?

- transformer en gîtes d'anciens bâtiments agricoles attenants à ma résidence principale à Saint Maixent, au coeur du Perche Sarthois ;
- y recevoir des familles et/ou des petits groupes d'amis attirés par le tourisme vert ou des activités spécifiques à la région (VTTistes, randonneurs, pêcheurs, chasseurs, motards, parachutistes, etc) ;
- y organiser des animations originales plusieurs fois dans l'année avec le concours d'Associations locales (par exemple : taille d'arbres fruitiers, confection de confitures ou de foies gras, B.A.-BA de la généalogie).



### Quelles motivations m'ont guidée ?

Après trente ans de carrière en Formation et en Communication Interne dans une grande entreprise française, et quinze ans de bénévolat en mouvements associatifs, en région parisienne, j'ai envie d'établir des contacts plus personnalisés avec des gens de tous horizons, tout en valorisant mon patrimoine immobilier, dans un nouvel environnement offrant une meilleure qualité de vie.

### Que puis-je tirer de mon expérience professionnelle ?

Mes activités d'accueil de nouveaux embauchés et d'animation de stages de Connaissance de l'entreprise, ont développé mes capacités d'écoute, de transmission d'informations, de disponibilité et mon sens du relationnel.

Mes fonctions de conception/réalisation d'actions et de supports de communication m'ont fourni une connaissance étendue des moyens à mettre en oeuvre pour faire connaître et faire vivre ma nouvelle activité.

#### *Les bâtiments concernés :*

- *"Le Grenier à Grains" peut accueillir 2 personnes*

- *"L'Ecurie" peut accueillir 4 personnes*

- *"L'Etable" peut accueillir 2 personnes, plus accéder à une chambre de 3 lits dans "Le Grenier à Paille" situé au-dessus.*

*Au total, à pleine capacité, 11 lits seront disponibles en trois unités d'habitations disposant chacune d'une pièce de vie avec coin cuisine et d'installations sanitaires adaptées*

#### *Dès l'ouverture : un site Web !*

*L'information via Internet est indispensable pour se faire connaître. Le site proposera une visite virtuelle des installations, et de nombreux liens vers les diverses activités d'une région dynamique tant sur le plan économique que sur celui des loisirs.*

### Sur quels atouts personnels puis-je compter ?

De par mes activités associatives, je suis depuis longtemps "consommatrice" de gîtes, et j'ai une bonne notion des erreurs à éviter, et des originalités qui peuvent être appréciées.

Je suis consciente d'une perte de revenus par rapport à ma situation antérieure de salariée, largement compensée par une nouvelle qualité de vie à laquelle j'aspire : travailler chez soi, dans une région calme et agréable, rencontrer de nouvelles personnes, échanger et partager des expériences.

Ma famille et mes amis apprécient ce projet, et s'approprient à mobiliser leurs réseaux relationnels pour lui faire de la publicité.

## Mes parcours

### - associatif :

de 1993 à ce jour : membre actif et bénévole d'un moto-club BMW à Elancourt (Yvelines)

- organisation de "balades" touristiques (itinéraires, hébergements, visites)
- rédaction, mise en page, publication du journal mensuel
- relations avec la municipalité d'accueil
- relations avec la Presse
- gestion des archives et du matériel
- fourniture de contenu pour le site Internet du Club
- responsable du stand du Club au Mondial du 2 Roues en 1997, 1999, 2001

de 1986 à 1996 : membre actif et bénévole d'un club de tir à l'arc à Poissy (Yvelines)

- Secrétaire Général du club
- Secrétaire Général du Comité Départemental des Yvelines
- Arbitre régional Ile de France
- encadrement de l'Ecole de Tir pour enfants de 7 à 12 ans
- organisation de Championnats de Tir en salle et de Tir Fédéral
- rédaction du journal mensuel
- relations avec la municipalité d'accueil
- relations avec la Presse
- gestion des archives

### - professionnel :

de 1970 à 2001 : salariée chez Elf Aquitaine (Exploration & Production) comme agent administratif puis agent de publication jusqu'en 1987, et cadre communication depuis 1987

- mise en place (conception, réalisation, coordination, mesures d'impact) de moyens d'information et de communication divers (informations téléphonées, réseau muet d'informations télévisées, journaux d'établissement et de branche d'activité, visuels et animatiques de présentation de l'entreprise, plaquettes d'information, réseau Intranet de branche, etc)
- accueil de nouveaux embauchés, organisation (logistique et contenu) et animation de séances ou stages de connaissance de l'entreprise
- organisation (logistique, contenu, mesures d'impact) de réunions et séminaires entre l'Etat-Major et les hiérarchies, l'encadrement, ou les opérationnels internes de la communication d'entreprise

### - scolaire :

en 1970 : Baccalauréat G1 (Techniques Administratives)

### - familial :

- née le 15 avril 1952 à Courbevoie (Hauts de Seine)
- mariée en 1970, deux enfants : une fille née en 1974 et un fils né en 1976, qui ne sont plus à charge aujourd'hui
- divorcée en 1994
- remariée en 1996, les deux fils du premier mariage de mon mari, nés en 1979 et 1982, n'étant plus à charge aujourd'hui

# Tout a commencé par un coup de coeur...

## *Besoin d'air*

Lorsqu'en 1999, mon mari et moi décidons de trouver un « refuge » pour nos week-ends, qui servira d'alternative à notre vie parisienne faite de stress, d'énervement et de pollution, notre choix se porte rapidement sur la Sarthe. Bien desservie par l'autoroute A11, c'est la nature aux portes de Paris, avec une variété de paysages propre à dépayser les citadins que nous sommes, une réputation gastronomique qui n'est plus à faire, et une richesse patrimoniale à découvrir pour tous les goûts, tous les styles et tous les âges.

## *L'esprit de famille*

Nous cherchons une grande maison pour recevoir notre grande famille reconstituée (nos enfants respectifs – deux chacun – leurs petit(e)s ami(e)s, leurs belles-familles, nos ex-conjoints remariés et leurs enfants) et les amis du moto-club dont nous nous occupons en région parisienne. Nous la voulons aménageable en plusieurs petites structures indépendantes où nos invités pourront être avec nous tout en gardant leur autonomie. Nous la souhaitons typique de la Sarthe, et parfaitement intégrée dans son environnement régional.

## *Un p'tit coin de paradis*

A l'époque, je travaille à temps partiel (4 jours sur 5) comme cadre en Communication Interne dans une grande entreprise française du quartier d'affaires de La Défense, dans l'ouest parisien. Je profite régulièrement de mon jour de repos hebdomadaire pour venir faire des repérages dans un « couloir » qui va de La Ferté-Bernard à Saint-Calais, par l'intermédiaire des notaires de la région. Puis je reviens avec mon mari visiter les maisons que j'ai sélectionnées.

Courant mai, à l'issue d'une décevante journée de visites infructueuses, nous acceptons un dernier rendez-vous à Saint Maixent avant de reprendre l'autoroute vers Paris. Et là c'est le coup de coeur, nous trouvons notre petit coin de paradis : Champbouquet. En juillet, la maison est à nous.



C'est une ancienne exploitation agricole située sur un terrain de 4 000 m<sup>2</sup>, dont une petite moitié est constituée en verger.

Elle dispose de deux pièces immédiatement habitables, et de nombreuses remises et dépendances que nous prévoyons d'aménager tout à loisirs.

Très vite, Champbouquet devient notre destination hebdomadaire du vendredi soir, et nous programmons en 2000 des travaux pour améliorer le confort de la partie habitation, en annexant quelques caves et remises pour agrandir la surface habitable.

A la fin des travaux, en mars 2001, il faut bien le reconnaître : nous avons de plus en plus de mal à repartir vers notre grisaille parisienne quand vient la fin du week-end ! Et toute la famille, qui vient régulièrement nous voir, est d'accord : nous sommes si bien à Champbouquet !

### *Tourner la page*

Pendant ce temps-là, les choses évoluent pour moi sur le plan professionnel. Une fusion vient d'avoir lieu, avec son cortège de réorganisations et de plans sociaux. L'une des dispositions, particulièrement intéressante, concerne les départs volontaires pour création d'entreprise.

Considérant que ma carrière est déjà derrière moi (j'ai fait un parcours tout à fait honorable en trente ans chez le même employeur, mais les opportunités d'évolution post-fusion vont se raréfier), je commence à réfléchir à cette possibilité de départ. Un grave accident de santé (hernie discale compliquée d'une double pneumonie) m'éloigne alors de mon bureau pendant trois mois, et achève de me convaincre que nul n'est indispensable à une entreprise de cette envergure, et qu'à l'approche de la cinquantaine, il est temps de se construire une autre qualité de vie.

Je postule donc au départ volontaire, et l'objet de l'entreprise que je dois créer s'impose à moi : j'accueillerai des gens, chez moi, à Champbouquet.

Je quitte ma société le 9 septembre 2001, et je m'installe définitivement à Champbouquet, projet bien avancé en tête, à la fin de la même année. Mon mari, quant à lui, se donne un an supplémentaire pour trouver un emploi salarié qui lui convienne à proximité de Saint Maixent (il travaille en bureaux d'études en électronique, et plusieurs entreprises de ce type sont implantées entre La Ferté Bernard et Le Mans). Pour le moment, il garde un pied-à-terre en région parisienne et me rejoint tous les week-ends et pendant ses congés.

### *L'avenir est à nous*

C'est la formule « gîte » qui me paraît la mieux adaptée à ma future activité.

Je prévois de petites unités d'habitation indépendantes, qui permettent d'être « tous ensemble » mais « chacun chez soi », et que nous pourrions réserver à la famille et aux amis pendant les périodes creuses de location pour suivre notre idée de départ. L'inventaire des bâtiments à aménager est vite fait : une écurie et son grenier, une étable et son grenier, le grenier qui est au-dessus de chez nous. Il reste une grande grange, mais nous envisageons plutôt de la transformer ultérieurement en salle de réception que nous louerons pour des repas de famille par exemple (mon mari et moi avons à nous deux quatre grands enfants qu'il faudra bien marier un jour...).

En accueillant des touristes et des vacanciers, je pourrai satisfaire mon besoin permanent de contact et de communication, et leur faire partager la découverte d'une région qui m'est de plus en plus familière.

Le plus dur reste à faire : démêler le fil d'Ariane dans le labyrinthe administratif de la création d'entreprise en général, et de la création de gîtes en particulier. Je m'y attelle dès octobre 2001, et multiplie les contacts pour mener à bien mon projet. La formation Cofrat représente une étape importante de ce parcours du combattant, mais beaucoup de chemin reste à faire : j'irai jusqu'au bout !



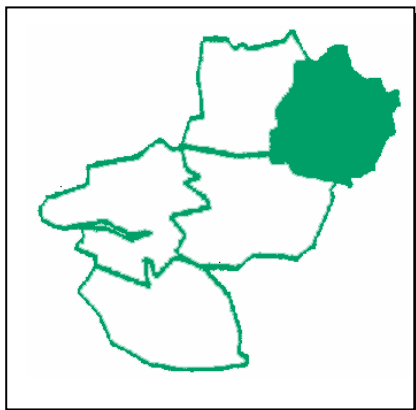
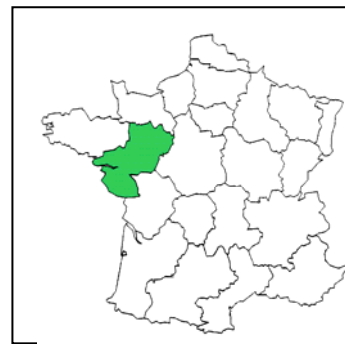
Etat des lieux :

Petit à petit, la séduction opère...

## EN BREF

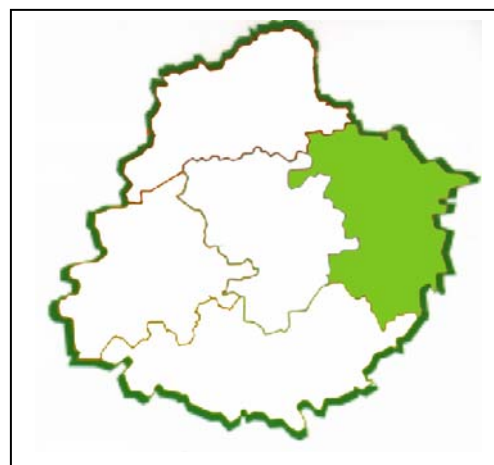
### Panorama touristique

La France, premier pays touristique du Monde, compte 73 millions de visiteurs étrangers annuels



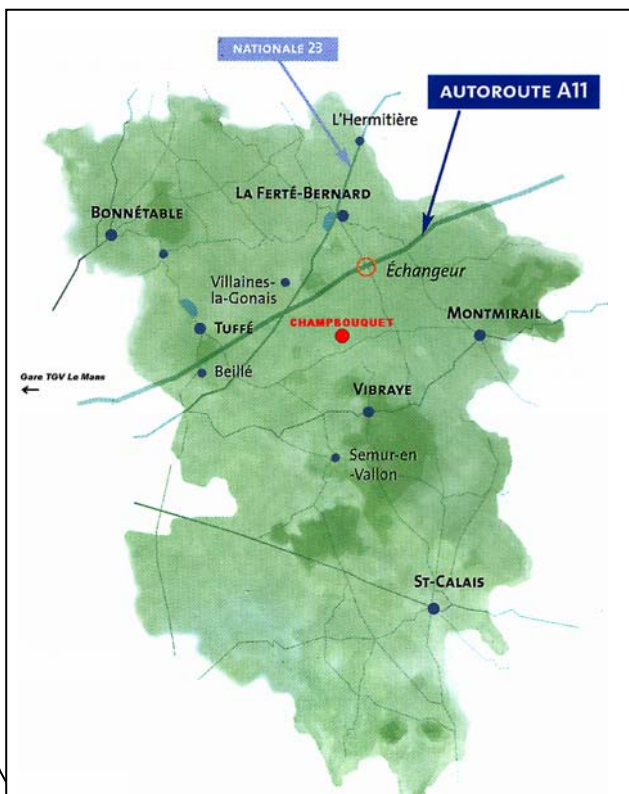
La région **des Pays de la Loire**, qui rassemble les départements de la Vendée, la Loire Atlantique, le Maine et Loire, la Mayenne et **la Sarthe**, est :

- la 6<sup>ème</sup> région la plus visitée par les Français,
- la 11<sup>ème</sup> par les Etrangers



Autour du Mans et ses environs, le département de **la Sarthe** s'enorgueillit de quatre pôles touristiques : la Vallée du Loir, la Vallée de la Sarthe, le Maine Normand, et **le Perche Sarthois**.

Les 138 gîtes ruraux répertoriés du département reçoivent principalement une clientèle française de proximité : plus d'1 client sur 3 est Sarthois, 1 sur 4 francilien, 1 sur 5 vient d'un département ou d'une région limitrophe, à peine 1 sur 10 est étranger



**Chambouquet** est situé à 2 km du bourg de **Saint-Maixent**, au coeur du **Perche Sarthois**, pays d'art et d'histoire,

à 7 km de la sortie n° 5 de l'autoroute A11,  
à 10 km des villes de La Ferté-Bernard, Vibraye, Montmirail, et Tuffé  
à 40 km de la gare TGV du Mans.

Dans un rayon de 20 km alentour, on peut pratiquer de nombreuses activités de plein air : promenades à pied, à cheval ou en VTT, sur terre, dans les airs, sur rails ou sur l'eau, mais aussi découvrir les hauts lieux du patrimoine, de l'artisanat et de la technologie.

## Petit à petit, la séduction opère...

### *Le bonheur est au bout du pré*

**Chambouquet** est entouré de bois, de prés et de champs. Si nous apprécions le calme de cette nature omniprésente, nous avons su très vite ouvrir les yeux autour de nous et partir à la découverte de toutes les richesses environnantes.

A pied, la maison est au cœur de plusieurs circuits de randonnée, dont les sentiers, balisés par la commune de **Saint-Maixent** (à moins de 2 km), flânent à travers quelques curiosités locales : l'église, le four à pain et le lavoir du Logis, le hameau de St Quentin, sa chapelle et sa source, les points de vue du château d'eau et de la butte de Montbauge, la Caminette, le moulin d'Ahaut, la maison de Tristan Klingsor. Sans parler du plan d'eau communal qui accueille aussi bien les pêcheurs que les pique-niqueurs ou les sportifs en mal d'un parcours de santé.

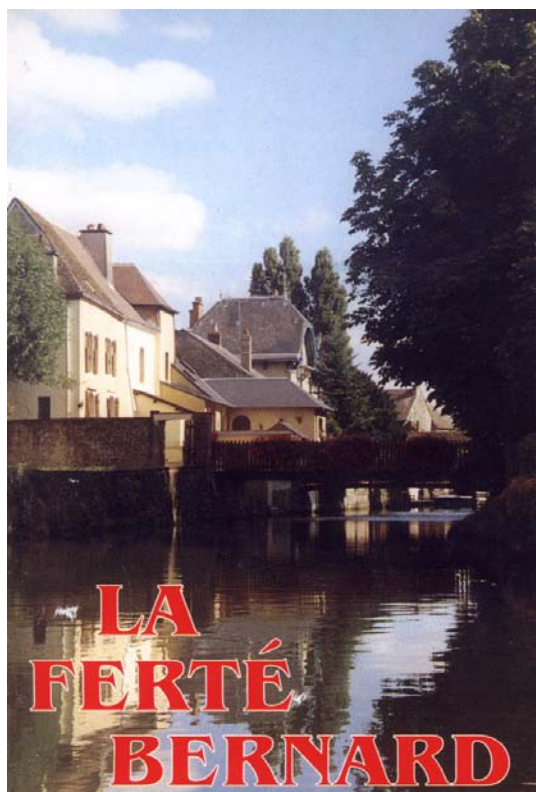


*Le lavoir du Logis à St Maixent*

### *Le plaisir comme fil conducteur*

Impossible d'ignorer que nous sommes dans **le Perche Sarthois** !

Ce pôle touristique du département est, à juste titre, fier de son appellation « Pays d'Art et d'Histoire », délivrée par le Ministère de la culture et de la communication aux collectivités territoriales qui animent leur patrimoine. Il est en effet le seul des Pays de la Loire à avoir obtenu ce « label », et sait le mettre en valeur. En développant de nombreuses actions autour de la notion universelle d'un patrimoine d'exception fait à la fois de bâtis, de terroir, de nature, d'artisanat, de traditions, de mémoire vive ou archivistique, et qui englobe des dimensions tant esthétiques que sociales, il a su se construire en véritable pôle de loisirs actifs.



Il n'y a plus qu'à se laisser simplement guider par le plaisir de la découverte, pour trouver dans un rayon de 20 km (1/2 h de voiture) seulement autour de Chambouquet :

- 10 hauts lieux du patrimoine culturel
- 2 chemins de fer touristiques
- 7 points d'artisanat et traditions
- 800 km de sentiers balisés et cartographiés de randonnées pédestres, équestres ou VTT
- 6 centres équestres
- 4 bases de loisirs
- 1 centre de parachutisme
- 3 circuits de sports mécaniques
- et aussi : des étangs de pêche, des promenades en attelage ou en barque, des dégustations de produits du terroir, des fêtes traditionnelles, ainsi qu'un festival réputé de haute technologie...

« La Petite Venise de l'Ouest »



### *En Sarthe, chaque 24 heures compte plus qu'ailleurs*

Ce slogan du département, si bien justifié par les épreuves d'endurance mécanique mondialement connues sur le circuit mythique du Mans, s'adapte sans peine à un agenda touristique aux journées bien remplies si l'on veut profiter de ses richesses inépuisables propices aux promenades et aux excursions.

**La Sarthe**, forte de ses quatre pôles touristiques, Vallée du Loir, Vallée de la Sarthe, Maine Normand et Perche Sarthois, accueille 1 500 000 visiteurs chaque année.

D'une superficie de 6 210 km<sup>2</sup>, elle constitue une sorte de carrefour entre un peu de Normandie au nord, l'Anjou et la Touraine au sud, à l'est, le Perche qui se fond dans le Bassin parisien, et à l'ouest, les granits annonciateurs du pays breton. Et en son centre : Le Mans, sa Préfecture, avec ses 145 500 habitants (28 % des Sarthois), qui dévoile les trésors de son passé.

C'est à la fois une escale lors des grandes transhumances estivales nord-sud, un refuge où viennent se ressourcer les franciliens, le rendez-vous légendaire des fans de sports mécaniques, un appel à la découverte pour les régions avoisinantes.

Le parc des hébergements a suivi, avec près de 25 000 lits marchands pour le tourisme, dont un sur 10 en hébergement rural.

Pour exprimer l'art de vivre en Sarthe, le Comité Départemental du Tourisme décline les notions de « douceur, bonheur, splendeur et fraîcheur » qui résument parfaitement la quiétude qui caractérise le département. L'abondance de forêts domaniales, dont la célèbre Forêt de Bercé aux chênes séculaires, villages de caractère, vestiges historiques, parc animaliers, tables gastronomiques aux produits fermiers labellisés, ateliers d'art, musées, équipements de loisirs, propre à satisfaire tous les amateurs de tourisme vert, permet de s'affranchir, un peu mieux qu'ailleurs, des aléas de la saisonnalité.

### *La région aux dix mille offres*

Rares sont les régions qui, comme celle **des Pays de la Loire**, accusent un tel manque d'unité géographique. Ses cinq départements, Sarthe, Mayenne, Maine et Loire, Loire Atlantique et Vendée, rythment une sorte de patchwork où alternent des grandes plaines d'alluvions, des vieux massifs granitiques, des marais, des forêts, de grandes étendues de bocage, des vignobles, des calcaires, de part et d'autre d'une épine dorsale qui n'est autre que le plus long fleuve de France, alimenté par de nombreux cours d'eau. Sans oublier ses 450 km de littoral sur l'arc atlantique si apprécié des estivants. Même constat pour son passé tant historique que culturel, traversé de personnalités fortes et de solides traditions qui ont forgé une kyrielle de petits « pays », affichant aujourd'hui leur particularisme. Une constante cependant : ses grands espaces, qui bénéficient d'un climat océanique très tempéré, restent peu défigurés par l'industrialisation, car la dynamique économique de la région se concentre sur un axe Angers-Nantes-Saint-Nazaire.

Alors, la région a bâti son image et sa cohérence sur la richesse de ses diversités et sur l'équilibre de ses contraires. Et ça marche ! Cette complexité, faite de superpositions et de ruptures, de grands traits et de petits détails, est devenu l'atout qui attire d'année en année de plus en plus de touristes, tant sur ses côtes que dans son arrière-pays. Les prestataires ont bien compris le message, et on estime à 10 000 offres le potentiel touristique de la région.

## *Tourisme vert à la française*

Depuis quelques années, « le tourisme vert » s'est développé **en France**, autour de valeurs faites de retour à l'authenticité, de plaisir de la rencontre, de découverte hors des sentiers battus, d'apprentissage du regard. On assiste à l'émergence d'un tourisme culturel actif propice au développement économique des villes et territoires, où chaque région s'attache aujourd'hui à mettre en valeur l'éventail de ses richesses culturelles, naturelles et patrimoniales..

Cette politique, qui se concrétise au niveau départemental par un accroissement du nombre de structures d'accueil et l'apparition de nouvelles formules de séjour, entraîne le touriste à la découverte des régions françaises. La France reste en effet la première destination touristique du monde, tant pour les étrangers (73 millions par an) que pour les Français, qui semblent plus enclins qu'auparavant à visiter leur propre pays et à en mesurer l'extrême diversité.

## *Les atouts de Champbouquet*

Dans le paysage touristique national, régional, départemental, local, Champbouquet trouve sa place, et conjugue plusieurs atouts :

### *facile d'accès*

- à 7 km de la sortie n° 5 de l'autoroute A11, donc proche d'un grand axe de liaison (Paris-Rennes, Paris-Nantes) sans en subir les nuisances
- à 1/2 heure de la gare TGV du Mans, qui met Paris-Montparnasse à 54 mn, Lyon ou Bruxelles à 3h30, et Londres à 4h30

### *idéalement situé (voir cartes ci-dessous)*

- dans une zone du nord Sarthe où l'on constate un déficit d'hébergements
- entouré de nombreux lieux de visite et de loisirs
- à proximité de services et commerces






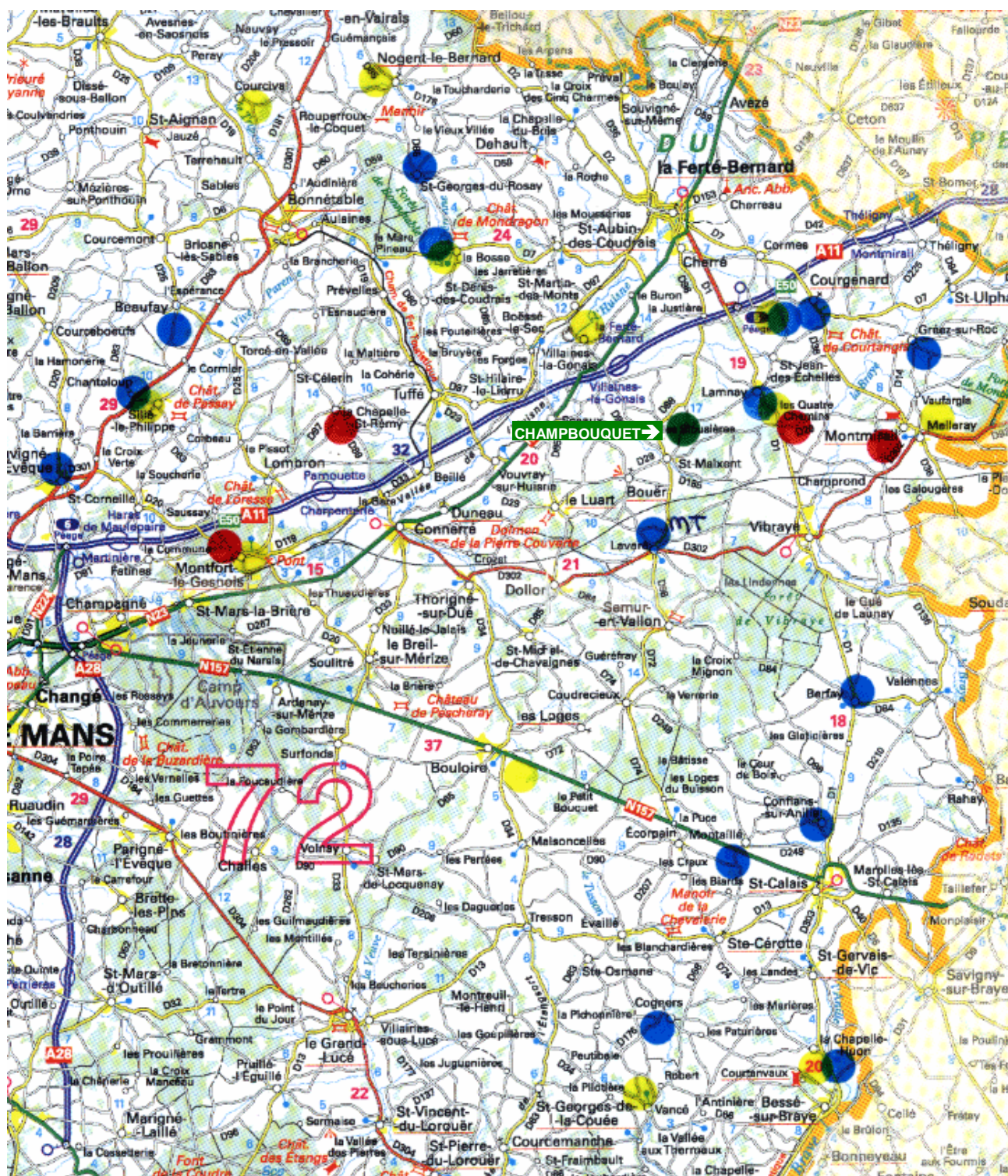
### *adapté à la clientèle*

- du touriste « ponctuel » qui cherche à se loger pendant les périodes d'affluence liées à des événements locaux : 24h autos-motos-camions (310 000 visiteurs), scénomanies (20 000 visiteurs), ARTEC (80 000 visiteurs)
- de l'habitué des gîtes, dont le profil correspond à une population de 35 à 44 ans, cadre ou fonctionnaire, se déplaçant en famille, ayant choisi la Sarthe pour ses sites et ses paysages, à la recherche de repos et de tranquillité.



*Hébergements recensés autour de Champbouquet :*

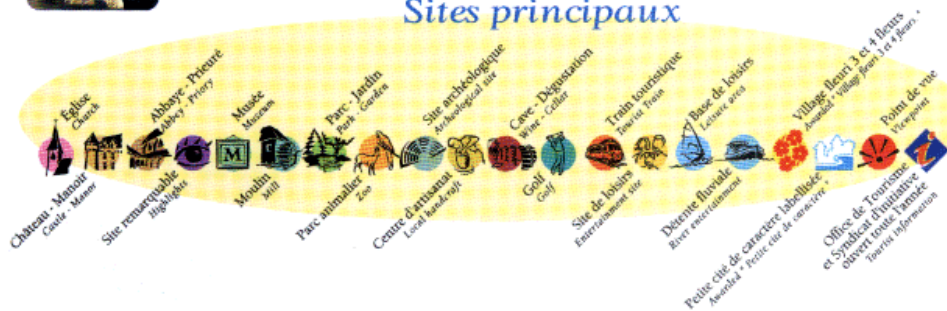
-  *Chambres d'Hôtes*  
 *Gîtes ruraux ou meublés de tourisme*  
 *Gîtes de groupe ou d'étape*







### Sites principaux



Montage du projet :

**Il n'y a pas de passion sans partage**



### **L'existant**

Chambbouquet est une ancienne ferme datant du début du XXe siècle. Elle a été exploitée de manière traditionnelle jusqu'au début des années 80 : élevage (vaches, chevaux, cochons, poules, lapins) et culture (maïs, blé) sur les terres agricoles et pâtures attenants. Puis les propriétaires exploitants ont cessé toute activité.

Elle est située sur un terrain de 4 000 m<sup>2</sup>, dont le tiers environ est constitué d'un verger (pommiers, pêchers, poiriers, cerisiers, noyers, groseilliers), entouré de champs.

Lorsque nous l'avons achetée en 1999, nous avons entrepris des travaux d'aménagement pour en faire notre résidence principale, en annexant plusieurs caves et remises aux deux pièces d'habitation existantes. Nous disposons à présent d'une surface habitable d'environ 90 m<sup>2</sup>.

Nous avons baptisé cette partie *Le Four à Pain*, puisqu'il en existe un, toujours en état de marche, à l'intérieur de notre cheminée.



### **Les bâtiments aménageables**

Chaque bâtiment gardera le nom de son emploi d'origine.

*Le Grenier à Grains* : situé au-dessus de notre habitation, accès par un escalier extérieur dans la cour de la ferme. A transformer en gîte pouvant accueillir 2 personnes

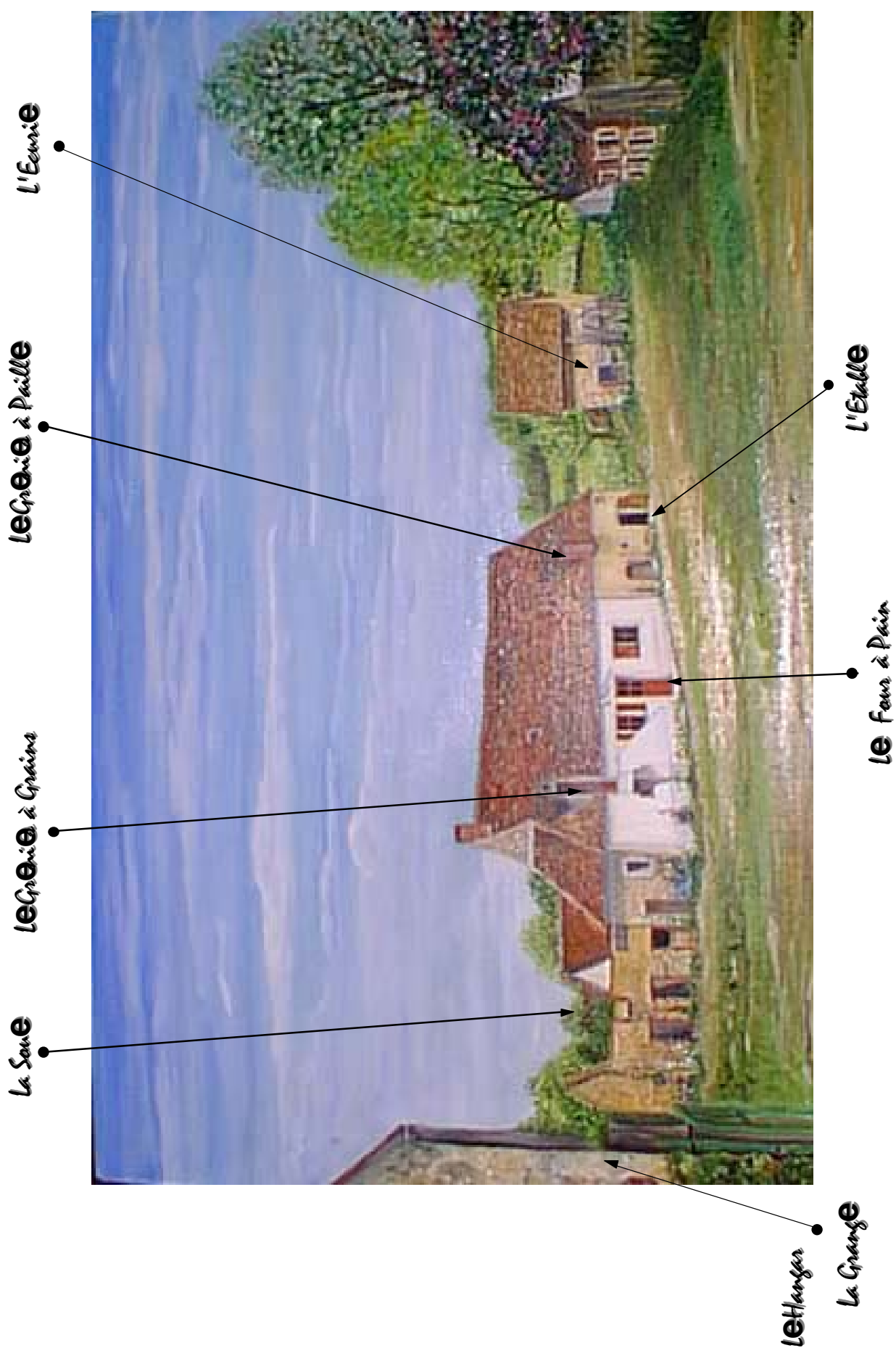
*L'Etable* : située en prolongement de notre habitation, accès indépendant dans la cour de la ferme, surmontée du *Grenier à Paille*. A transformer en gîte pouvant accueillir un couple (sans accès au grenier), ou une famille nombreuse ou un petit groupe de 5 personnes (avec accès au grenier)

*L'Ecurie* : bâtiment indépendant situé à proximité de notre habitation, accès dans la cour de la ferme. A transformer en gîte pouvant accueillir 4 personnes

*La Grange* : grand bâtiment indépendant dans la cour de la ferme  
65 m<sup>2</sup>, sous hauteur de toit 9 m au faite : pourra servir ultérieurement de salle de réception pour repas et fêtes de groupes

*Le Hangar* : attenant à La Grange dans la cour de la ferme  
Sa partie inférieure pourra servir ultérieurement de cuisine dédiée à La Grange.  
L'étage (40 m<sup>2</sup>) pourra servir ultérieurement de salle de lecture-TV-billard, accès par escalier extérieur

*La Soue* : située en prolongement de notre habitation, accès indépendant dans la cour de la ferme, à proximité de La Grange. Actuellement sans toiture. Sera réservée à notre usage personnel.



# Il n'y a pas de passion sans partage

## *Suivez le guide*

Prenez le chemin en terre qui mène à Champbouquet. Bordé de prés et de champs sur environ 100 mètres, il débouche dans une cour de ferme entourée de bâtiments. Ce bout de chemin est pour nous une sorte de bout du monde.

Sur la droite, en enfilade derrière les lilas : le petit garage en bois qui abrite maintenant la vieille Renault 16 de 1968 (véhicule de collection !), l'ancienne « chaufferie », également en bois, où cuisait la nourriture des cochons, devenue aujourd'hui local à poubelles, puis encadrés de deux majestueux tilleuls les six clapiers de briquettes rouges où le bois pour la cheminée est à présent conservé au sec, enfin l'incontournable « cabane au fond du jardin », en parpaings, encore utilisée il y a quelques années seulement jusqu'à l'installation des sanitaires.



En face : notre « chez-nous ». La maison d'origine (un rectangle de 60 m<sup>2</sup>) est facilement reconnaissable, d'abord au crépis peint en blanc qui recouvre la façade, à la mode des ravalements des années 70, ensuite aux « excroissances » qui l'ont complétée au fur et à mesure des besoins en volumes supplémentaires, avec leurs différences de niveaux, d'épaisseurs de murs, de hauteurs, de pentes de toits.

En annexant certaines de ces excroissances (remises, caves, soues), nous avons doublé la

surface habitable, celle que nous occupons aujourd'hui.

Symbole d'aisance et de modernité dans les milieux ruraux d'après-guerre, un poteau EDF trône à l'angle de la maison. Avec la lumière, il apportait un peu de vie et de confort jusque dans les fermes isolées. C'est un vestige du passé que nous nous efforcerons d'effacer, en enterrant le dernier tronçon du câble électrique.

Mitoyenne à notre habitation : l'ancienne étable, et au fond de la cour : l'ancienne écurie. C'est dans ces deux bâtiments, y compris leur grenier, que nous accueillerons touristes et vacanciers, ainsi que dans le grenier situé au-dessus de chez nous.

A gauche du portail d'entrée : la grande grange, sur laquelle court une vigne. Avec son hangar en prolongement, elle offrira, plus tard, une surface idéale pour une salle festive, mais ce projet ne pourra voir le jour que si nous pouvons acheter la parcelle de terrain située à l'arrière pour en faire une aire de stationnement.



Le bâti est en pierres sèches de pays recouvertes d'un ancien enduit sable et chaux qui s'est dégradé au cours du temps. Il faudra piquer et refaire un nouvel enduit plus clair, laissant cette fois apparaître les têtes des pierres, pour revitaliser les façades. Les charpentes sont en bon état (sauf dans le grenier de l'étable qui nécessitera de changer quelques chevrons), mais des tuiles seront à remanier sur certaines des toitures.

La cour manque d'aménagement paysager. En terre et graviers, elle laisse libre cours aux mauvaises herbes pendant l'été. Des arbustes et des massifs de fleurs devraient permettre de l'agrémenter, tout en jouant avec les espaces pour distribuer les accès aux différents bâtiments et les stationnements.

Derrière le corps principal de la ferme se trouve le verger : dix pommiers, trois poiriers, trois pêchers, deux noyers, un cerisier, quatre groseilliers, et en retrait derrière la grange trois autres cerisiers et un pêcher de vigne. Avec l'aide d'associations locales (comme « Les Croqueurs de Pommes » de La Ferté Bernard), nous créerons des animations saisonnières sous forme de semaines ou de week-ends à thème autour des fruitiers : taille des arbres, cueillettes, confection de confitures, tartes ou jus, etc. Le boulanger de Saint-Maixent a déjà accepté de venir faire des cuissons dans le four à pain de notre cheminée.

Le barbecue, la table de ping-pong, quelques vélos, une balançoire seront à la disposition de nos visiteurs.

### *Chez nous, vous serez chez vous*

Moyennant pas mal de travaux, nous allons créer de nouveaux lieux de vie pour partager un peu de notre bout du monde. Mais pour cela, il faudra encore beaucoup de sueur et de savoir-faire pour qu'ils soient à la hauteur de ce que nous avons imaginé pour répondre aux besoins de nos hôtes. Ce chantier sera confié à des professionnels, coordonnés par un maître d'oeuvre. En effet, mon mari, pourtant très bricoleur, manque de temps et moi, pourtant très disponible, de capacités pour mener à bien des travaux de cette envergure dans des délais raisonnables. Il se réserve toutefois tous les travaux d'électricité, et compte sur son expérience de bricoleur éclairé pour formuler les bonnes demandes aux professionnels. Quant à moi, étant sur place, je pourrai contrôler l'avancement du chantier. Et puis, nous mettrons la main à la pâte à chaque fois que l'occasion s'en présentera.

A terme les gîtes seront présentés de la façon suivante :

#### *Le Grenier à Grains :*

Gîte aménagé au 1er étage mansardé de la maison des propriétaires, avec escalier d'accès extérieur dans la cour commune.

Entrée avec WC et salle d'eau (douche-lavabo) 10 m<sup>2</sup>, séjour avec coin-cuisine 15 m<sup>2</sup>, clic-clac 2 personnes, chambre 10 m<sup>2</sup> à 1 lit 2 personnes, possibilité de lits d'appoint.

Chauffage central (gaz), lave-linge, prise TV, mini-four

#### *L'Etable et son Grenier à Paille :*

Gîte en prolongement de la maison des propriétaires, entrée par la cour commune. Chauffage central (gaz).

RDC : salle commune 25 m<sup>2</sup> avec coin cuisine, gazinière 4 feux, lave-vaisselle, et salle d'eau (douche-lavabo), clic-clac 2 personnes.

Etage (escalier intérieur) : chambre 10 m<sup>2</sup> à 2 lits 1 personne, chambre 12 m<sup>2</sup> à 3 lits 1 personne avec salle d'eau (douche-lavabo), possibilité de lits d'appoint. WC sur le palier.

#### *L'Ecurie :*

Maison indépendante, à proximité de celle des propriétaires, entrée par la cour commune, petit terrain privatif derrière la maison. Chauffage électrique.

RDC : salle commune 30 m<sup>2</sup> avec coin cuisine, clic-clac 2 personnes, cheminée.

Etage (escalier intérieur) : 2 chambres 10 m<sup>2</sup> à 1 lit 2 personnes. WC et salle d'eau (douche-lavabo) sur palier à mi-étage.

## *Les moyens d'un accueil personnalisé*

C'est sur ma disponibilité, totale et entière, que reposera l'activité d'accueil : réservations (je n'envisage pas une seule seconde de confier mes gîtes à une centrale de réservation car pour moi le premier contact, même téléphonique, est primordial ! C'est donc en toute connaissance de cause que je renonce à une subvention du Conseil Général obligatoirement liée à la centrale du département pendant 10 ans), réception des hôtes, entretien des locaux, compta et gestion, promotion (et en particulier réalisation et mise à jour d'un site internet), suivi de la clientèle, statistiques. Ma pratique, courante, de l'informatique, m'aidera dans l'ensemble des tâches administratives.

Mon mari, salarié par ailleurs, interviendra essentiellement sur les travaux de maintenance, et m'aidera, le week-end, à animer tous les aspects de découverte de notre région (en particulier pour les balades moto).

Il manque encore un personnage important dans notre tableau champêtre : LE CHAT ! Lui (car ce sera un bon gros matou qui vivra sa vie de mâle en toute liberté) sera chargé de nous débarrasser des petits rongeurs qui ont élu domicile dans les bâtiments inoccupés depuis longtemps. Un mercenaire, en quelque sorte, mais qui aura sa place au foyer familial lorsque l'envie lui prendra d'y venir ronronner.

## *Le nerf de la guerre*

J'ai choisi de créer à mon nom une entreprise individuelle, déclarée au RCS pour que je puisse percevoir des prestations sociales (surtout retraite), imposée au réel simplifié pour bénéficier d'exonérations et avantages liés à la zone où est implanté Champbouquet (ZRR et TRDP).

Si, pécuniairement, je n'attends qu'un modeste revenu complémentaire de cette activité d'accueil en attendant ma retraite d'ex-salariée, je souhaite qu'elle s'auto-rembourse de ses propres charges, y compris les investissements qui serviront à sauvegarder mon patrimoine.

Les montants des travaux figurant dans le bilan prévisionnel ci-après ont été estimés d'après les premiers devis fournis par les entrepreneurs ayant fait les modifications de mon habitation principale sur des indications approximatives des aménagements à entreprendre (en annexe).

Côté financement, je compléterai mon apport personnel (un tiers), d'une part (un tiers) par un emprunt bancaire, d'autre part (un tiers) par des subventions (Conseil régional et Fonds Européens (FEOGA), Saint-Maixent étant dans une zone éligible Objectif 2).

Pour les recettes, j'ai calé mes prix sur ceux pratiqués dans les environs, à partir d'un tarif unique par gîte quelle que soit la saison, mais toujours charges comprises. J'ai calculé le taux d'occupation en fonction de la moyenne départementale, sur la base de 19 semaines louées par an, en espérant réaliser les deux-tiers de cette base la première année d'ouverture. J'adapterai les formules de locations aux demandes des clients, de la semaine au week-end normal, en passant par la mini-semaine (lundi au vendredi) et le maxi week-end (vendredi au lundi), les prix s'exprimant alors en pourcentage d'un tarif semaine normal.

OCCUPATION à partir de l'ANNEE 2													TOTAL
(en semaines)	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	semaines
Ecurie	0	0	1	2	2	1	4	4	1	1	0	1	17
Etable seule	0	0	1	1	1	1	2	2	0	1	1	1	11
Etable + Grenier à paille	0	0	1	2	1	2	2	2	1	0	0	0	11
Grenier à grains	0	0	1	2	2	1	4	4	0	1	1	1	17



# BILAN PREVISIONNEL (tout en TTC)

ACTIF	MONTANT F	MONTANT €	PASSIF	MONTANT F	MONTANT €
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>Eléments non subventionnables</b>					
<u>Immobilisations incorporelles:</u>			<u>Apports personnels:</u>		
Frais de dossiers			Immeubles	250 000	38 112
Frais de notaire			Numéraire	320 000	48 784
Frais d'étude					
Droits d'entrée des labels	1 200	183			
Frais bancaires					
Frais d'architecte	60 000	9 147			
Frais d'établissement	1 200	183			
<b>TOTAL 1</b>	<b>62 400</b>	<b>9 513</b>	<b>TOTAL 1</b>	<b>570 000</b>	<b>86 896</b>
<u>Immobilisations corporelles:</u>			<u>Aides à l'investissement (subventions):</u>		
Bâtiments et terrains	250 000	38 112			
Vaisselle, verrerie, petit équipement	6 578	1 003			
Linge de maison	7 774	1 185			
Autres équipements (à préciser)			Conseil Régional	147 600	22 501
<b>TOTAL 2</b>	<b>264 352</b>	<b>40 300</b>			
<u>Immobilisations financières:</u>			Conseil Général		
Dépôt, caution					
<b>TOTAL 3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>Eléments subventionnables</b>					
<u>Immobilisations corporelles:</u>			Fonds Européens	183 400	27 959
Maçonnerie	135 083	20 593			
Charpente, couverture	60 302	9 193			
Menuiserie	81 804	12 471	Contrat Régional de Développement		
Assainissement	14 352	2 188			
Voirie, réseaux, divers			Autres subventions (à préciser)		
Cloisons, plâtre, enduits	170 797	26 038			
Ravalement, peintures	118 718	18 098			
Electricité	11 960	1 823			
Sols, carrelage, faïence...	37 023	5 644			
Plomberie	24 166	3 684			
Chauffage	69 518	10 598			
Sanitaires	42 706	6 510			
Mobilier (intérieur et extérieur)	35 880	5 470			
Electroménager	15 548	2 370			
Aménagements paysagers	21 100	3 217			
Autres équipements (à préciser)					
<b>TOTAL 4</b>	<b>838 957</b>	<b>127 898</b>	<b>TOTAL 2</b>	<b>331 000</b>	<b>50 461</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b> <b>(total 1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>1 165 709</b>	<b>177 711</b>	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b> <b>(total 1 + 2)</b>	<b>901 000</b>	<b>137 357</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			<b>DETTES</b>		
<u>Stocks:</u>					
Marchandises			Emprunts	300 000	45 735
Produits d'entretien	1 000	152			
Combustible	6 000	915	Crédit-relais		
<b>TOTAL 5</b>	<b>7 000</b>	<b>1 067</b>			
<u>Disponibilités:</u>			Autres emprunts (à préciser)		
Caisse	8 291	1 264			
Banque et CCP	20 000	3 049			
<b>TOTAL 6</b>	<b>28 291</b>	<b>4 313</b>	<b>TOTAL 3</b>	<b>300 000</b>	<b>45 735</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b> <b>(total 5 + 6)</b>	<b>35 291</b>	<b>5 380</b>	<b>TOTAL DES DETTES</b> <b>(total 3)</b>	<b>300 000</b>	<b>45 735</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b> <b>(total 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)</b>	<b>1 201 000</b>	<b>183 091</b>	<b>TOTAL DU PASSIF</b> <b>(total 1 + 2 + 3)</b>	<b>1 201 000</b>	<b>183 091</b>

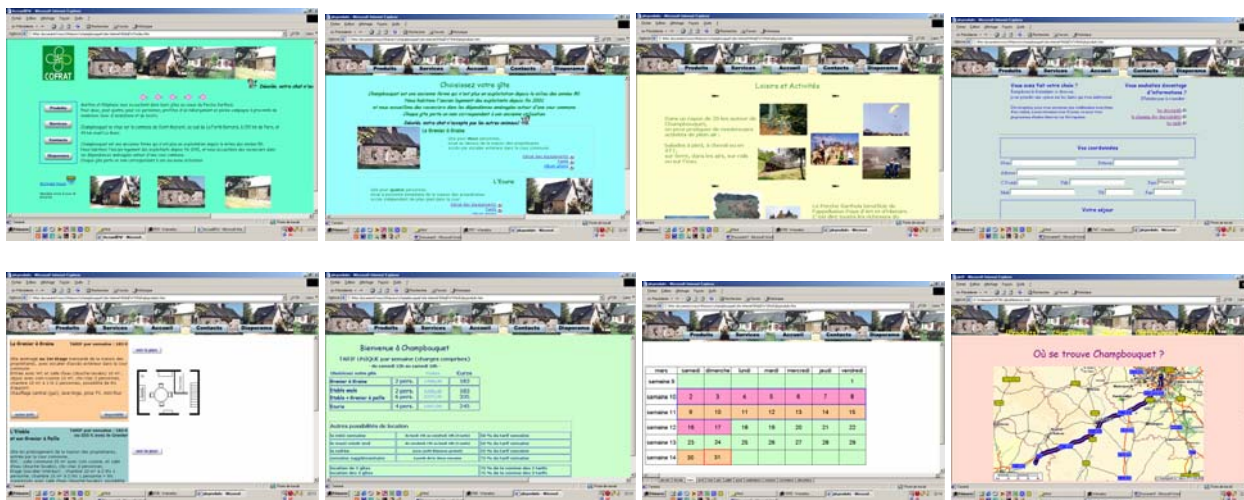
## COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL (en €)

CHARGES	ANNEE1	ANNEE2	ANNEE3	PRODUITS	ANNEE1	ANNEE2	ANNEE3
<b>Charges d'exploitation</b>				<b>Produits d'exploitation</b>			
<u>Achats de produits :</u>				<u>Ventes de produits - prestations</u>			
Alimentation - boissons				Locations de chambres			
Produits d'entretien	152	152	152	- haute saison			
Fournitures de bureau	148	148	148	- moyenne saison			
Eau	190	293	293	- basse saison			
Gaz - électricité - Fuel	749	1 153	1 153				
<b>TOTAL 1</b>	<b>1 240</b>	<b>1 746</b>	<b>1 746</b>	Locations de gîte(s) - semaine	8 649	12 974	12 974
<u>Autres achats et charges externes :</u>				- haute saison			
Entretien et réparations	882	991	991	- moyenne saison			
Assurances	371	371	371				
Documentation				Locations gîte(s) - week-end			
Honoraires (CGA)	244	244	244	Locations gîte(s) - hors saison			
Formation							
Publicité	586	281	281	Repas en tables d'hôtes			
Poste et télécommunications	984	984	984				
Cotisations annuelles aux labels	183	183	183	Locations de salles			
Autres cotisations (OT, SI...)	61	61	61				
<b>TOTAL 2</b>	<b>3 311</b>	<b>3 115</b>	<b>3 115</b>				
<u>Impôts et taxes</u>							
Taxes foncières	0	0	152				
Taxe d'habitation	0	0	0				
Taxe professionnelle	0	0	0				
Autres impôts et taxes (TV 3u)	351	351	351	<b>TOTAL 1</b>	<b>8 649</b>	<b>12 974</b>	<b>12 974</b>
<b>TOTAL 3</b>	<b>351</b>	<b>351</b>	<b>503</b>	<u>Produits annexes</u>			
<u>Charges de personnel</u>				Locations de draps			
Salaires				Locations de VTT, canoës			
Charges sociales de l'exploitant	0	2 401	2 401				
Charges sociales salariés				Autres (à préciser)			
<b>TOTAL 4</b>	<b>0</b>	<b>2 401</b>	<b>2 401</b>				
<u>Amortissement des immobilisations</u>							
Dotation aux amortissements	11 106	11 106	11 106				
<b>TOTAL 5</b>	<b>11 106</b>	<b>11 106</b>	<b>11 106</b>	<b>TOTAL 2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total des charges d'exploitation	16 008	18 718	18 870	Total des produits d'exploitation	8 649	12 974	12 974
<b>Charges financières :</b>				<b>Produits financiers</b>			
Intérêts des emprunts	2 744	2 536	2 315	Rémunérations des placements			
<b>TOTAL 6</b>	<b>2 744</b>	<b>2 536</b>	<b>2 315</b>	<b>TOTAL 3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total des charges financières	2 744	2 536	2 315	Total des produits financiers	0	0	0
<b>Charges exceptionnelles :</b>				<b>Produits exceptionnels</b>			
				Amortissements des subventions	5 046	5 046	5 046
<b>TOTAL 7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>TOTAL 4</b>	<b>5 046</b>	<b>5 046</b>	<b>5 046</b>
Total des charges exceptionnelles	0	0	0	Total des produits exceptionnels	5 046	5 046	5 046
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>18 752</b>	<b>21 254</b>	<b>21 186</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>13 695</b>	<b>18 020</b>	<b>18 020</b>
<b>Résultat: Bénéfice</b>				<b>Résultat : Perte</b>	<b>5 056</b>	<b>3 234</b>	<b>3 166</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18 752</b>	<b>21 254</b>	<b>21 186</b>	<b>TOTAL</b>	<b>18 752</b>	<b>21 254</b>	<b>21 186</b>

## Côté pub

J'ai déjà bien en tête les moyens de promotion que je compte utiliser pour faire connaître Champbouquet.

J'ai déjà consacré les deux semaines de « repos » du stage COFRAT à une formation Internet pour réaliser moi-même mon site web. L'internaute pourra y trouver un descriptif des gîtes avec photos, le planning des disponibilités, la grille des tarifs, et un formulaire de réservation pour prendre une option sur les dates qui l'intéressent.



Sur place (n'oublions pas que les Sarthois eux-mêmes représentent plus de 40% de la clientèle des gîtes du département !), des dépliants seront disponibles dans les offices de tourisme de La Ferté-Bernard et de Saint Calais, et je serai citée dans les brochures éditées par le Perche Sarthois, jeune pays attentif à bien détailler son offre touristique.

J'envisage également de trouver, dans un rayon de 20 km, des relais d'information auprès des commerces, des traiteurs, des équipements de loisirs, des lieux de visite, des organisateurs de fêtes, des maisons de retraite, pour qu'ils puissent signaler cette possibilité d'hébergement à leur clientèle de passage ou à leurs visiteurs. J'étudierai plus tard les possibilités de démarchage des entreprises locales (elles sont nombreuses) pour leur personnel en déplacement.

Enfin, le label Gîtes de France devrait m'ouvrir l'accès aux catalogues circulant chaque année en grand nombre, ainsi qu'aux sites web national, régional, et bientôt départemental. Et je compte bien vérifier la réputation du réseau de partenariat qui s'instaure spontanément entre hébergeurs d'une même zone géographique, pour accueillir les clients qu'ils devraient refuser faute de place à certaines périodes de l'année.

Restera alors à fidéliser la clientèle qui nous aura fait confiance, aux occasions épistolaires habituelles : voeux, anniversaires, animations saisonnières, etc.



Réalisation du projet :

**Quand la citrouille devient carrosse**

## EN BREF

### Et pourquoi pas dans un an et un jour ?

Voici ma vision d'un planning idéal :



inauguration – Champbouquet a reçu la visite de classement des Gîtes de France, et est prêt à recevoir ses premiers clients



aménagements intérieurs – mobilier, linge de maison, vaisselle, décoration prennent place dans les 3 gîtes



finitions et revêtements – les locaux sont propres, vides mais habitables



prises en services et nettoyage du chantier – tous les branchements ont été testés, et la cour, enfin débarrassée des camions et des matériaux, a retrouvé son aspect normal



travaux de gros oeuvre et second oeuvre – tous les corps de métier se croisent et se relaient dans les 3 bâtiments à aménager : maçons, couvreurs, menuisiers, plombiers, chauffagistes



formalités administratives – l'entreprise individuelle reçoit son Kbis, les attributions de subventions ont été notifiées, et le permis de construire a été accepté



instruction des dossiers – les organismes et administrations concernés (Conseil Régional, FEOGA, Centre de Gestion Agréé, Banques, DDE, etc) étudient soigneusement les pièces justificatives consciencieusement rassemblées à leur intention



plans et choix des entrepreneurs – l'architecte choisi donne corps aux projets d'aménagements, et réserve les professionnels qui assureront le chantier

# Quand la citrouille devient carrosse

## *Du sur mesure*

Imaginons que tout se passe pour le mieux dans le meilleur des mondes : les entrepreneurs passionnés ont été choisis par un architecte compétent, au fait des normes à respecter pour une labellisation « 3 épis » en Gîtes de France, le plan de financement a été bouclé, le permis de construire est obtenu. Nous sommes déjà en septembre 2002, il n'y a plus qu'à se mettre au travail.

Dans *Le Grenier à Grains* on attaque la remise à niveau du plancher (en béton allégé), et les ouvertures de toit (vélux et outeaux). Il faudra ensuite faire le doublage des murs et des dessous de toit, avant d'aménager le coin cuisine. Le chauffage est déjà installé, ainsi que la salle de bains et les WC.

Dans *L'Etable* où le chauffage au sol sous dalle béton est déjà prêt à fonctionner, il faut doubler les murs, agrandir les ouvertures existantes et les garnir de menuiseries adaptées, installer l'escalier intérieur pour accéder à l'étage, monter les cloisons de la salle d'eau et du coin cuisine, où arrivent déjà tous les branchements des utilités.

Pour la partie supérieure, le *Grenier à Paille* tout reste à faire : remise en état de la toiture, remplacement du plancher bois par un plancher béton, doublage des murs et des dessous de toit, ouvertures de toit (vélux), cloisons du bloc sanitaire, prolongation des branchements de chauffage depuis le Grenier à Grains mitoyen.

Dans *L'Ecurie* tout est à créer : elle est encore dans son état d'origine, avec son sol en terre battue, son plafond en torchis, ses vieilles mangeoires en bois et ses abreuvoirs en ciment. L'aménagement intérieur, entièrement à concevoir, devra découper l'espace en une pièce de jour en rez-de-chaussée, et deux chambres à l'étage avec installations sanitaires sous les combles. En bas, nous prévoyons de créer une cheminée, et d'ouvrir la cuisine sur l'extérieur, dans une sorte de « véranda » débordant sur la cour.

## *Les partenaires jouent les bonnes fées*

Les parties prenantes sont nombreuses à se pencher sur le berceau d'un projet de tourisme rural (administrations, organismes subventionneurs, professionnels du tourisme, entrepreneurs de travaux, labels, autres hébergeurs, etc). A chaque étape du projet, plusieurs partenaires apportent leur pierre à l'édifice.

J'ai entrepris d'assembler petit à petit les éléments de ce gigantesque puzzle, en ne laissant aucune pièce de côté, mais le tableau est loin d'être complété. Mon carnet de rendez-vous, par contre, ne cesse de se remplir, car je multiplie les contacts :

Les rendez-vous déjà « consommés » :

Chambre de Commerce et d'Industrie du Mans	Michael Leroux Laurent Mariot	7 novembre 2001 4 décembre 2001
Direction Départementale du Travail et de l'Emploi du Mans	Séance d'information ACCRE	8 novembre 2001
Comité Départemental du Tourisme	Maryvonne Noras	4 décembre 2001 15 mars 2002
Gîtes de France	Virginie Gauthier	5 décembre 2001
Trésor Public Mamers	Mme Phelippeau	17 décembre 2001
Animation du Perche Sarthois	Manuela Carré	18 décembre 2001 22 février 2002
Office du Tourisme de La Ferté Bernard	Mathilde Sire	22 février 2002

Les rendez-vous fixés :

CAUE Architecte	Françoise Mercier	Jeudi 28 mars
CAUE Paysagiste	Guillaume Gaudry	Vendredi 5 avril

Les rendez-vous à prendre :

Architecte libéral	Pour permis de construire et maîtrise d'œuvre	AVRIL 2002
Mairie de Saint-Maixent	Pour POS et taxes	AVRIL 2002
Conseil Régional	Pour subvention	AVRIL 2002
DDAF	Pour FEOGA	AVRIL 2002
Banque(s)	Pour plan de financement	AVRIL 2002
Hébergeurs du canton	Pour me présenter et initier un partenariat en réseau	AVRIL 2002
CNAV	Pour bilan retraite	MAI 2002
Centre de Gestion Agréé	Pour comptabilité	JUIN 2002
Office du Tourisme de St Calais	Pour partenariat	JUIN 2002
CANAM	Pour charges sociales	JUIN 2002
EDF	Pour poteau électrique	SEPTEMBRE 2002
CFE	Pour déclaration RCS	SEPTEMBRE 2002
DDE	Pour panneaux signalétiques	JANVIER 2003

### *Le compte à rebours a commencé*

Un an et un jour pour transformer une citrouille en carrosse, et redonner vie à des bâtiments qui, n'ayant plus leur utilité première, se dégradent avec le temps : c'est le challenge que je me fixe pour faire aboutir mon projet.

Je m'apprête d'ores et déjà à combattre tous les blocages qui pourraient mettre en difficulté un planning relativement serré. L'entente avec mes différents partenaires dans toutes les étapes de cette course d'obstacles sera primordiale, et je veillerai à entretenir de bonnes relations avec chacun d'entre eux afin ne pas compromettre mes chances de réussite.

Rendez-vous au début du printemps 2003, à l'heure où les bourgeons commenceront à éclore, et où les gîtes fleuriront Champbouquet...

Conclusion :

**L'essayer c'est l'adopter**

### *Au pied du mur*

La Formation Cofrat s'est révélée riche d'expériences sur le terrain, de réflexions partagées avec les autres stagiaires, de rencontres avec des partenaires enthousiastes. J'en tire deux leçons principales :

- le tourisme rural ne laisse pas de place à l'improvisation ; s'il nécessite de solides aptitudes à l'accueil, il demande également motivation et énergie pour suivre les méandres des démarches imposées en tous genres, et une conviction inébranlable du peu de rapport de l'opération envisagée
- « l'essayer, c'est l'adopter » ; de l'aveu de ceux que nous avons rencontrés, « si c'était à refaire », tous recommenceraient ; voilà un bel encouragement dont il faudra tirer profit !

Me voilà donc la truelle à la main, avec un matériau brut à travailler : une masse d'informations à digérer, hiérarchiser, traiter, mettre en application. Ne pas se laisser submerger, tout reprendre avec méthode et sérénité, devrait permettre d'édifier une construction stable et durable.

Je m'y emploierai.

*à suivre...*

# ANNEXES

A ce stade du projet, seules sont disponibles les annexes suivantes :

- Plan de masse
- Devis provisoires des travaux (à réévaluer)
- Avis favorable du Conseil municipal de Saint Maixent